

HUSORDENSREGLER

for

RØSSELGATA BORETTSLAG

Vedtatt av styret 09.01.2001
Endret av styret 04.12.2001, 30.03.2006, 27.09.2017 og 30.01.2019.
Endret av generalforsamlingen 12.05.2011 og 28.04.2022

1. Hensikt

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som alle beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Derfor er det nødvendig at vi tar hensyn til hverandre. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Det gode naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og på den måten hjelper hverandre til å trives i bomiljøet. Husordensreglene våre skal være med på å skape gode boforhold og godt naboskap. De skal også bidra til at bygninger, eiendom, anlegg og fellesutstyr blir vernet om.

Vi vil gjøre oppmerksom på at noen av punktene i husordensreglene er knyttet opp mot vilkårene i forsikringsavtalen vår. Og noen av punktene vil du finne igjen i vedtektene våre med en mer detaljert ordlyd.

Utfyllende veiledninger og retningslinjer finner du på temasidene på vår Vibbo (vibbo.no/rosselgata).

2. Henvendelser til styret

Det er helt greit å ringe eller ringe på hos en av styremedlemmene om du lurer på noe i det daglige. Eller kontakte styret / styremedlemmet via Vibbo.

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig til styret via Vibbo.

3. Ro og orden

Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for naboene. Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet må det unngås sjenerende støy i leilighetene og ved husene. Dette inkluderer høy musikk, støyende vedlikeholdsarbeider og liknende.

Dersom du skal ha festlige sammenkomster som vil kunne sjenerer naboene, bør du varsle dine naboer i god tid og så langt som mulig holde vinduer og dører lukket for å redusere eventuell sjenerende støy. Bruk gjerne oppslagstavla på Vibbo som varslingskanal.

4. Boligen - Andelseiers vedlikeholdsplikt og utvendige endringer

Hver andelseier har ansvar for løpende vedlikehold av sin boenhet utvendig, ved behov eller på instruks fra styret, slik som:

- vasking av fasader og sidevegger opptil takskjegg
- maling av fasader og sidevegger opptil takskjegg
- beise/olje egne veranda- / terrassegulv
- vedlikehold av egne garasjeporter inkludert belistning rundt
- rensing av takrenner ved behov, men minimum vår og høst.
- fjerne snø/is/istapper fra balkonger / takrenner ved mye og tungt snøfall

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra styret foreta fasade- eller bygningsmessige endringer med boligen, herunder sette opp antenne, markise, varmepumpe el.lign. I enkelte tilfeller vil det kreves godkjenning av generalforsamlingen og/eller bygningsmyndighetene. Styret har ingen ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

5. Uteareal tilhørende den enkelte boenhet

Den enkelte andelseier har ansvar for å holde sitt utomhusareal alminnelig pent og i orden. Dette innbefatter slikt som stell av beplantning, gressklipping, snørydding og sandstrøing fra vei/stikkvei/plass til egen bolig. Strøsand kan tas fra de oppsatte sandkassene.

Tørking og lufting av tøy ute gjøres slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Planting av trær, hekker eller busker og oppsett av gjerder eller uteanlegg etc. må ikke være til urimelig sjenanse for naboene. Det må heller ikke hindre fremkommelighet til felles utevannkraner eller til hageparsell for de andelseierne som ikke har endeleilighet. Oppsetting av boder, terrasser, plattinger, gjerder, leegger o.l. og terrengmessige endringer må ikke gjøres uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. I likhet med endringer på utearealene (pkt. 4), vil det også her i enkelte tilfeller kreves godkjenning av generalforsamlingen og/eller bygningsmyndighetene.

6. Felles uteområder og anlegg

Det er alle andelseiernes felles ansvar å holde fellesområdene og fellesanleggene (garasjer, søppelrom, fellesbod etc.) ryddige og i orden.

Beboerne må selv sørge for nødvendig snømåking og strøing på områder som ikke omfattes av den felles måke- og strøordningen og der maskinell brøyting og strøing er umulig. Noe av dette vil naturlig kunne organiseres i et samarbeid mellom nære naboer, for eksempel etter en turnusordning. Strøsand kan tas fra de oppsatte sandkassene.

Styret innkaller til felles dugnader hver vår og høst.

7. Parkering og lading av elbil

Beboerne skal fortrinnsvis parkere i garasjeanlegget slik at parkeringsplassene ute kan benyttes av besøkende og eventuelt bil nr. 2 i husstanden. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel.

Lagring eller gjentatt parkering av campingvogner og båter er ikke tillatt på borettslagets område. Det er imidlertid tillatt med korttidsparkering (helst ikke mer enn 3 dager) i forbindelse med årlig vedlikehold av egen campingvogn eller båt, dersom det er ledig parkeringsplass på området.

Defekte biler kan kun stå på området i påvente av bestilt reparasjon, og langtidsparkering av henger, container og lignende på borettslagets område må avklares med styret i forkant.

For å unngå tyveri bes garasjeportene holdes låst om natten. Som hovedregel bør garasjeportene holdes lukket på dagtid.

Hver garasje har strømkabel som muliggjør installasjon av ladeboks på max 10A. Den enkelte andelseier betaler for installasjon, vedlikehold og strømforbruk knyttet til ladeboksen. Ved installering av ladeboks må det sendes søknad til styret i forkant. Det skal ikke foretas lading av elbil på andre måter i borettslaget.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Eget søknadssjema for dyrehold finnes på Vibbo.

Eventuelle klager skal leveres skriftlig til styret, og ved berettigede klager kan styret trekke tillatelsen tilbake.

9. Søppel / Avfall

Søppeldunkene er kun beregnet til daglig husholdningsavfall. Har du større mengder avfall, som for eksempel etter oppussing, må du selv ta ansvar for å levere dette på gjenvinningsstasjonen.

Søppel skal være sortert i henhold til kommunens krav, og poser skal være knyttet godt igjen. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassene. Kartonger og esker må brettes sammen slik at søppeldunken skal kunne romme mest mulig papp og papir.

Annet avfall (møbler, hvitevarer, elektriske artikler, lysstoffrør, byggematerialer, bilbatterier, hageavfall, hardplast osv.) skal ikke kastes sammen med husholdningsavfallet, men bringes til godkjent avfallsanlegg av den enkelte beboer.

10. Brannforebygging

Brannsikkerhet er spesielt viktig i et borettslag, og det kreves ekstra oppmerksomhet av den enkelte beboer. Særlig oppmerksomhet kreves ved bruk av levende lys og åpen ild.

Reparasjoner og installasjoner av elektriske anlegg og ovn/peis skal utføres av godkjent installatør og med de nødvendige offentlige søknader og godkjenninger.

Den enkelte andelseier må regelmessig rengjøre fettfilteret i kjøkkenhetta/-vifta over komfyren og innsiden av kjøkkenhetta/-vifta.

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på verandaer og på terrasser med tregulv. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det skal minimum være én røykvarsler, forskriftsmessig montert, i hver etasje. Styret kjøper inn 3 røykvarslere til hver boenhet hvert 10. år, Batterier til disse deles ut av styret i november hvert år. Andelseier har ansvar for å kontrollere at utleverte røykvarslere er i orden samt bytte batterier årlig. Defekte røykvarslere skal leveres til styret, som vil stå for utlevering av nye varslere.

Brannslukningsapparatet innkjøpt av borettslaget, ett i hver leilighet, kontrolleres i regi av styret hvert 5. år. Annet brannslukkeutstyr i leiligheten (brannslange o.a) bør kontrolleres av andelseier hvert år.

Beboerne plikter ellers å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler og regler for lagring og bruk av ildsfarlige væsker/gasser. Ved en reell brann skal beboeren forsøke å begrense omfang/spredning av brannen ved bruk av brannteppe, brannslukker eller brannslange.

11. Vann, sanitæranlegg og avløp

Endringer, utskiftninger og installasjoner på vann, avløp, sanitær og bad skal utføres av godkjent installatør.

Andelseier må selv sørge for at slukene i leiligheten rengjøres etter behov, og minst en gang pr. år.

Det må ikke kastes avfall i vannklosetter og avløp som kan føre til at avløpsanlegget tettes igjen eller skades på annen måte. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller skadelig etsende væsker i avløpet. Slike kan leveres gratis på gjenvinnings- og miljøstasjoner.

Alle vannskader må meldes til styret straks, og befaring vil bli foretatt etter at skaden er utbedret.

Andelseiere som har utevannkraner, skal koble fra hageslangen og skru av krantilkoblingen **før frost**. Andelseier er selv ansvarlig for utbedring etter skader når dette ikke er gjort før frosten kommer.

12. Ansvar

Andelseierne og beboerne for øvrig har ansvar for sette seg inn husordensreglene og vedtektene, og ellers også følge de bestemmelsene styret informerer om.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og kanskje kan problemet løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Skader påført leiligheten på grunn av skjodesløshet eller der vedlikeholdsplikten ikke er overholdt, må dekkes av andelseieren.

Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning, terreng eller innredninger, medfører økonomisk ansvar for den andelseier som har foretatt slike inngrep.

13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

Forslag til endringer av husordensreglene leveres styret skriftlig.

Styret kan ved behov innføre midlertidige husordensregler som vil gjelde frem til de blir endelig vedtatt eller nedstemt på neste generalforsamling. I slike tilfeller vil beboerne bli informert på Vibbo.